



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna med säte i Solna org.nr. 769606-7490 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001 och fastigheten förvärvades 2003-06-26. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-01-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Entitan 1	1966-01-01	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lokaler (hyresrätt)	4 489
195	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 393
18	lägenheter (hyresrätt)	1 057
Totalt 237 objekt		20 939

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 56 st 2 rok, 106 st 3 rok, 3 st 4 rok, 12 st 5 rok, 14 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn

Roll

Styrelsens sammansättning från 2024-01-24

Ulrika Kohlin	Ordförande
Philippa Mathison	Ledamot, avgått 2023-12-31
Lillemor Koutras	Ledamot, avgått 2024-02-28
Gabrielle Linnsén	Ledamot, avgått 2023-12-12
Yvonne B Forsberg	Ledamot



Yamen Balboss	Ledamot
Pia Thorby	Ledamot
Elie El-Helou	Ledamot
Galina Psibilskiene	aldrig tillträtt
Ivan Maksimovic	Ledamot
Dennis Pesonen	Suppleant
Lars Lindberg	Suppleant

Styrelsens sammansättning från 2023-05-15

Ulrika Kohlin	Ordförande
Philippa Mathison	Ledamot
Lillemor Koutras	Ledamot
Gabrielle Linnsén	Ledamot
Yvonne B Forsberg	Ledamot
Yamen Balboss	Ledamot
Dennis Pesonen	Suppleant
Lars Lindberg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit: Johan Gynnhamar, föreningsvald ordinarie, Nina Frödin, föreningsvald suppleant samt Magnus Wennlöf, extern revisor Revisionsbyrån Fyrtornet AB.

Valberedning har varit: Ronny Bergström, Niklas Rosén och Marie Lindeborg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 76 röstberättigade medlemmar, varav 7 med fullmakt. Extra stämma hölls 2024-01-24. På extra stämman deltog 76 röstberättigade, varav 7 fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10 % från 2023-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under extrastämman valdes 4 nya ledamöter in då tidigare ledamöter avgått främst pga avflyttning. En av de nya valde att inte tillträda.

Under stämman var också en oberoende jurist inbjuden för att ge medlemmar möjlighet till frågor gällande förlikningsdomen med tidigare lokalhyresgäst.

Vid andra röstningen av de nya stadgarna röstade majoriteten nej varför stadgarna nu inte är riktigt i enlighet med lag. Likaså de förbättringsförslag kring tidpunkt för stämma och styrelsens sammansättning röstades bort.

Under hösten 2023 avslutades den segdragna tvisten med Westwood genom en förlikningsdom i tingsrätten på inrådan av vårt juridiska ombud. Förlikningsdomen innebar att föreningen ersatte WW med 16.8 miljoner Direkt efter tvisten sattes arbetet

igång med att försöka återföra pengar till föreningen genom att rikta krav mot entreprenörer, försäkringsbolag samt projektledning.

Kring stambytet har det gjorts ett omtag med ny projektledning och förstudien är klar. Styrelsen kommer nu att gå vidare och hoppas kunna presentera mer utförligt och hålla informationsmöten under sommar/höst. HSB kommer inte att projektleda.

Våra tak som enligt underhållsplanen var satta till 2028 har visat sig vara i mycket sämre skick än vad man trott. Läget kan närmast beskrivas som akut med återkommande vatteninträngningar inte bara på vinden utan även i lägenheter. HSB kommer inte att projektleda.

Arbetet med att förstärka pelarna beräknas komma igång före sommaren.

Då tvättstugorna används flitigt har styrelsen valt att teckna avtal för löpande service och underhåll för att förebygga akuta utryckningar.

Under året har även styrelsen anordnat två städdagar. En under våren och en under hösten. I samband med dessa beställs också containrar som extra förmån för alla boende.

Nytt vinterunderhåll har upphandlats vilket även omfattar skärmtaken.

Under 2023 har förbättringsarbete med ventilationen i c-huset pågått. Kommer att arbetas vidare med även för andra lokalhyresgäster.

Upphandling av cylinderbyte har skett. Dels med anledning av kommande stambyte för att säkerställa att entreprenörer har åtkomst till alla nödvändiga utrymmen men även pga. säkerhet då nycklar kommit i omlopp under åren.

Även hemsidan har uppdaterats och moderniserats.

Upphandling av trädgårdsunderhåll är pågående.

Under 2024 tittar styrelsen på möjligheten att gå över till gemensam el.

Under 2024 kommer föreningen att byta försäkringsbolag pga. ömsesidigt missnöje. Upphandling pågår i samråd med försäkringsmäklare.

Under slutet av 2023 kom även skadeståndsanspråk från ytterligare lokalhyresgäst efter vatteninträngningar under 2021 och 2022.

Föreningens lokalhyresgäst Reflection Music AB har i oktober 2023 framställt ett skadeståndsanspråk om 3 216 005 kronor mot föreningen på grund av tidigare vatteninträngningar under år 2020 och 2021 i hyresgästens två lokaler.

Skyldigheten att göra en avsättning är begränsad till de fall där förpliktelsen är säker eller sannolik. En ytterligare förutsättning för att ett företag ska ha skyldighet att göra en avsättning är att det går att göra en tillförlitlig uppskattning av det belopp som kan komma att behöva betalas ut.

Föreningens advokat bedömer på nuvarande stadium och med utgångspunkt i det underlag och bevisning som per idag gjorts tillgängligt att det inte framstår som sannolikt att föreningen kan komma att behöva betala ut detta belopp. Det går för närvarande inte heller att göra en tillförlitlig uppskattning av om någon belopp överhuvudtaget kan komma att behöva betalas ut och vad storleken på detta belopp i så fall kan förväntas bli. Med hänsyn härtill bedömer föreningen att det saknas skäl att göra en avsättning för Reflection Musics framställda skadeståndskrav i årsredovisningen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 271 och under året har det tillkommit 25 och avgått 27 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 269.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	98	132	140	202	186
Skuldsättning, kr/kvm	4 384	3 582	2 861	2 149	2 149
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 964	4 872	3 891	2 923	2 923
Räntekänslighet, %	11	10	9	7	7
Energikostnad, kr/kvm	158	146	145	143	145
Årsavgifter, kr/kvm	547	459	401	381	366
Årsavgifter/totala intäkter, %	59	54	53	52	52
Totala intäkter, kr/kvm	687	663	598	578	552
Nettoomsättning, tkr	14 060	13 786	12 386	11 836	11 515
Resultat efter finansiella poster, tkr	-16 189	-4 128	-1 105	1 292	-780
Soliditet, %	61	67	71	78	77

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust: Årets negativa resultat beror dels på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt kostnader för reglering av tvist med lokalhyresgäst.

För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter fr o m 1/1 2024 med 20 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	140 461 550	0	0	140 461 550
Upplåtelseavgifter, kr	35 031 655	0	0	35 031 655
Underhållsfond, kr	5 151 089	0	-157 822	4 993 267
S:a bundet eget kapital, kr	180 644 294	0	-157 822	180 486 472
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 386 602	-4 128 421	157 822	-14 357 201
Årets resultat, kr	-4 128 421	4 128 421	-16 188 591	-16 188 591
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-14 515 023	0	-16 030 769	-30 545 792
S:a eget kapital, kr	166 129 271	0	-16 188 591	149 940 680

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 821 000 kr samt ianspråktagande skett med 978 822 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-14 515 023
Årets resultat, kr	-16 188 591
Reservation till underhållsfond, kr	-821 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	978 822
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-30 545 792

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-30 545 792
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 060 075	13 768 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	361 763	110 702
Summa Rörelseintäkter		14 421 838	13 878 915
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 889 067	-10 913 757
Övriga externa kostnader	Not 5	-16 139 048	-3 201 189
Personalkostnader	Not 6	-405 848	-362 513
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 462 205	-2 986 360
Summa Rörelsekostnader		-28 896 167	-17 463 819
Rörelseresultat		-14 474 329	-3 584 903
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	888	207
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 715 149	-543 725
Summa Finansiella poster		-1 714 261	-543 518
Resultat efter finansiella poster		-16 188 591	-4 128 421
Resultat före skatt		-16 188 591	-4 128 421
Årets resultat		-16 188 591	-4 128 421

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	239 809 699	242 169 653
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	134 451	161 702
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	900 000	61 013
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		240 844 150	242 392 368

Summa Anläggningstillgångar

240 844 150**242 392 368**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	608 624	781 902
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 797 102	55 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	270 273	571 872
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 675 999	1 409 450

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	498 272	3 691 186
<i>Summa Kassa och bank</i>		498 272	3 691 186

Summa Omsättningstillgångar

5 174 271**5 100 635**

Summa Tillgångar

246 018 420**247 493 003**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	175 493 205	175 493 205
Fond för yttre underhåll	4 993 266	5 151 089
Summa Bundet eget kapital	180 486 472	180 644 294

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-14 357 201	-10 386 602
Årets resultat	-16 188 591	-4 128 421
Summa Ansamlad förlust	-30 545 792	-14 515 023

Summa Eget kapital

149 940 680 166 129 271

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	0	3 000 000
Summa Avsättningar	0	3 000 000

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	61 900 000	75 000 000
Summa Långfristiga skulder		61 900 000	75 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		29 900 000	0
Leverantörsskulder		728 433	3 192
Skatteskulder		64 320	53 982
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	8 241	303 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 476 747	3 003 440
Summa Kortfristiga skulder		34 177 741	3 363 733

Summa Skulder

96 077 741 81 363 733

Summa Eget kapital och skulder

246 018 420 247 493 004

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -14 474 329 -3 635 538

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 462 205 2 986 360

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

3 462 205 2 986 360

Erhållen ränta 888 207

Erlagd ränta -1 339 539 -493 090

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-12 350 776 -1 142 061

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -161 799 805 828

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 538 398 -6 714 019

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

376 599 -5 908 191

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-11 974 177 -7 050 252

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 913 987 -11 233 540

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 913 987 -11 233 540

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Eget bundet kapital -3 000 000 2 000 000

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 16 800 000 15 100 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

13 800 000 17 100 000

Årets kassaflöde

-88 164 -1 183 792

Likvida medel vid årets början

3 691 186 4 874 978

Likvida medel vid årets slut

3 603 022 3 691 186

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt öve den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd.

Byggnad - Stomme och grund	0,83 %
Byggnad - Fasad	2 %
Byggnad - Värme och sanitet	2 %
Byggnad - El	2,5 %
Byggnad - Fönster	2 %
Byggnad - Yttertak	1,67 %
Byggnad - Hiss	4 %
Byggnad - Ventilation	4 %
Byggnad - Ny stam	2,5 %
Byggnad - Tätskikt gård	2,5 %
Markanläggning	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Mark skrivs ej av	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 424 288	7 545 475
	Hyror bostäder	1 358 043	1 340 050
	Hyror lokaler	4 272 594	4 719 178
	Hyror förbrukningsbaserad	17 284	104 663
	Hyror informationsöverföring	10 576	11 316
	Hyror övrigt	6 000	49 178
	Övriga primära intäkter	54 438	0
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	14 143 223	13 769 860
	Hysesbortfall	-83 148	-1 647
	<i>Summa</i>	-83 148	-1 647
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	14 060 075	13 768 213
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	221 532	91 650
	Övriga sekundära intäkter	140 231	19 052
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	361 763	110 702

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-759 656	-1 773 170
	Snö och halk-bekämpning	-265 277	-64 173
	Reparationer	-993 822	-830 131
	Planerat underhåll	-978 822	-1 914 259
	Försäringsskador och självrisker	-213 794	-1 185 220
	EI	-480 383	-535 379
	Uppvärmning	-2 550 839	-2 277 578
	Vatten	-281 716	-237 954
	Sophämtning	-467 304	-442 599
	Fastighetsförsäkring	-375 481	-289 164
	Kabel-TV och bredband	-142 400	-145 539
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-696 539	-681 547
	Förvaltningsavtalskostnader	-661 170	-515 402
	Tomträttsavgäld	-8 789	-7 929
	Övriga driftkostnader	-13 075	-13 713
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 889 067	-10 913 757
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Reglering tvist lokalyresgäst	-13 800 000	-2 000 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-119 898	-18 797
	Administrationskostnader	-1 502 515	-676 674
	Extern revision	-93 536	-70 000
	Konsultkostnader	0	-160 761
	Medlemsavgifter	-5 730	-5 034
	Föreningsverksamhet	-38 911	-34 192
	Övriga förvaltningskostnader	-578 458	-235 732
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-16 139 048	-3 201 190
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode föreningsvald revisor	-15 000	0
	Styrelsearvoden	-299 999	-277 362
	Sociala avgifter	-90 849	-85 151
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-405 848	-362 513

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-3 384 954	-2 909 109
	Avskrivning på markanläggning	-50 000	-50 000
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-27 251	-27 251
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 462 205	-2 986 360
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	888	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	0	207
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	888	207
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 712 452	-543 625
	Övriga räntekostnader	-2 697	-100
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 715 149	-543 725

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	277 021 652	240 393 999
	Årets investeringar	1 075 000	0
	Överfört från pågående arbeten	0	36 627 653
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	278 096 652	277 021 652
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 851 999	-31 892 890
	Årets avskrivningar	-3 434 954	-2 959 109
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-38 286 953	-34 851 999
	Utgående redovisat värde	239 809 699	242 169 653
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	190 000 000	190 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	22 000 000	22 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	180 000 000	180 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 800 000	13 800 000
	Summa	405 800 000	405 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	118 000 000	118 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	118 000 000	118 000 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	836 112	717 156
	Årets investeringar	0	118 956
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	836 112	836 112
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-674 410	-647 159
	Årets avskrivningar	-27 251	-27 251
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-701 661	-674 410
	Utgående redovisat värde	134 451	161 702
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	61 013	25 574 082
	Årets investeringar	900 000	11 663 527
	Avslutade arbeten	-61 013	-37 176 596
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	900 000	61 013

Not 13	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Avser bl a avtalsenliga fordringar på medlemmar samt tvistiga fordringar på 3 medlemmar med 427 500 kronor exklusive dröjsmålsränta	608 624	781 902
	<i>Summa Kundfordringar</i>	608 624	781 902
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 104 750	0
	Övriga fordringar	692 352	55 675
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 797 102	55 675
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270 273	571 872
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	270 273	571 872
Not 16	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	498 272	3 691 186
	<i>Summa Kassa och bank</i>	498 272	3 691 186

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,5%	2025-09-30	11 800 000	0
Stadshypotek AB	4,61%	2025-09-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	4,55%	2025-09-01	5 000 000	0
Stadshypotek AB	3,77%	2026-12-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	3,81%	2025-12-30	15 100 000	0
Stadshypotek AB	0,7%	2024-09-30	15 000 000	0
Stadshypotek AB	0,59%	2024-06-30	14 900 000	0
			91 800 000	0

Långfristig del	61 900 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	29 900 000
Kortfristig del	29 900 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,03%
Finns swap-avtal	Nej

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2024 omsätts vid förfall.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	303 119
Övriga kortfristiga skulder	8 241	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	8 241	303 119

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 671 320	1 640 312
Upplupna räntekostnader	426 245	50 635
Övriga upplupna kostnader	1 379 182	1 312 493
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 476 747	3 003 440

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna
Org.nr. 769606-7490

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av förvaltningsberättelsen under rubriken "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" räknar styrelsen inte med intäktsbortfall på grund av en tvist med en lokalhyresgäst. Lokalhyresgästen påstår sig ha drabbats av skador i samband med att innergården renoverats. Lokalhyresgästen har framställt ett ersättningskrav uppgående till 3,2 mkr mot föreningen. Styrelsen har gjort bedömningen att inte göra någon reservering. Det går vid revisionsberättelsens avlämnande inte att fastställa hur stor föreningens slutliga kostnad kommer att bli.

kommer att bli

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som

utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Wennlöf
Auktoriserad revisor

Johan Gynnhamar
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULRIKA KOHLIN NYLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:03:22



YAMEN BALBOSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:11:59



YVONNE BERGROTH FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:38:06



PIA THORBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:23:57



ELIE EL-HELOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:07:50



IVAN MAKSIMOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 09:18:04



JOHAN GYNNHAMMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:35:25



MAGNUS WENNLÖF

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:40:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Entitan i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN GYNNHAMMAR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:34:54



MAGNUS WENNLÖF

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:36:59



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.